



OTORITAS JASA KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN  
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 12 /POJK.05/2022  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN  
NOMOR 4/POJK.05/2018  
TENTANG  
PERUSAHAAN PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

DEWAN KOMISIONER OTORITAS JASA KEUANGAN,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk mendukung pasar pembiayaan perumahan dan permukiman yang efisien dan terjangkau, pemerintah telah menetapkan Peraturan Presiden Nomor 100 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan;
  - b. bahwa untuk mendukung kebijakan pemerintah dalam mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan dengan tidak mengesampingkan aspek prudensial, perlu dilakukan penyesuaian terhadap Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253);
  2. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6192);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 4/POJK.05/2018 TENTANG PERUSAHAAN PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6192) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, angka 6, angka 7, angka 8, angka 11, angka 14, angka 15, angka 16, dan angka 17 Pasal 1 diubah, serta angka 5 Pasal 1 dihapus, sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini yang dimaksud dengan:

1. Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah penyelenggaraan kegiatan penyaluran dana jangka menengah dan/atau panjang kepada kreditur asal dengan melakukan sekuritisasi.
2. Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan yang selanjutnya disingkat PPSP adalah perusahaan yang didirikan oleh Pemerintah Republik Indonesia untuk melakukan Pembiayaan Sekunder Perumahan dan kegiatan lain yang terkait dengan pengembangan pasar Pembiayaan Sekunder Perumahan.
3. Kreditur Asal adalah lembaga keuangan penerbit kredit/pembiayaan berupa bank atau lembaga keuangan lainnya yang mempunyai aset keuangan.
4. Aset Keuangan adalah piutang/tagihan atau hak penerimaan manfaat yang diperoleh Kreditur Asal dari pemberian kredit/pembiayaan sektor pembiayaan perumahan dan permukiman.
5. Dihapus.
6. Lembaga Penyalur adalah bank dan lembaga keuangan nonbank yang memberikan kredit/pembiayaan sektor pembiayaan perumahan dan/atau permukiman.
7. Penyaluran Pinjaman adalah penyediaan dana kepada Lembaga Penyalur yang mewajibkan pelunasan seluruh kewajibannya setelah jangka waktu tertentu.
8. Penyaluran Pembiayaan adalah penyediaan dana kepada Lembaga Penyalur yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah.
9. Prinsip Syariah adalah ketentuan hukum Islam berdasarkan fatwa dan/atau pernyataan kesesuaian syariah dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.
10. Sekuritisasi adalah transformasi aset yang tidak likuid menjadi likuid dengan cara pembelian Aset Keuangan dari Kreditur Asal dan penerbitan efek beragun aset.

11. Efek Beragun Aset adalah surat berharga yang dapat berupa surat utang atau surat partisipasi yang diterbitkan oleh penerbit yang pembayarannya terutama bersumber dari keseluruhan Aset Keuangan yang dibeli dan/atau diperoleh penerbit dari Kreditur Asal.
12. Unit Usaha Syariah yang selanjutnya disingkat UUS adalah unit kerja di kantor pusat PPSP yang berfungsi menjalankan kegiatan usaha Pembiayaan Sekunder Perumahan berdasarkan Prinsip Syariah dan merupakan kantor pusat dari kantor cabang dan/atau kantor perwakilan yang melakukan kegiatan usaha Pembiayaan Sekunder Perumahan berdasarkan Prinsip Syariah.
13. Pemegang Saham adalah Menteri Keuangan yang mewakili Pemerintah Republik Indonesia.
14. Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.
15. Dewan Komisaris adalah organ perseroan yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai dengan anggaran dasar serta memberi nasihat kepada Direksi.
16. Dewan Pengawas Syariah yang selanjutnya disingkat DPS adalah dewan yang mempunyai tugas dan fungsi pengawasan serta memberikan nasihat kepada Direksi terkait penyelenggaraan kegiatan Perusahaan agar sesuai dengan Prinsip Syariah.
17. Tata Kelola Perusahaan yang Baik adalah struktur dan proses yang digunakan dan diterapkan organ PPSP untuk meningkatkan pencapaian sasaran hasil usaha dan mengoptimalkan nilai PPSP bagi seluruh pemangku kepentingan secara akuntabel dan

berlandaskan peraturan perundang-undangan serta nilai etika.

2. Ketentuan ayat (2) Pasal 3 dihapus dan ayat (5) Pasal 3 diubah, sehingga Pasal 3 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 3

- (1) PPSP memiliki wilayah operasional nasional.
  - (2) Dihapus.
  - (3) PPSP dapat membuka kantor cabang.
  - (4) Kantor cabang bertanggung jawab langsung kepada kantor pusat.
  - (5) PPSP wajib melaporkan pembukaan kantor cabang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lama 15 (lima belas) hari kerja terhitung sejak pembukaan kantor cabang.
3. Ketentuan Pasal 4 ayat (1) ditambahkan 1 (satu) huruf yakni huruf g, sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 4

- (1) PPSP wajib mempunyai struktur organisasi yang paling sedikit menggambarkan secara jelas fungsi:
  - a. administrasi dan pembukuan;
  - b. pemasaran;
  - c. Sekuritisasi;
  - d. analisis kelayakan Penyaluran Pinjaman dan/atau Penyaluran Pembiayaan;
  - e. pengelolaan keuangan;
  - f. manajemen risiko termasuk pengendalian internal; dan
  - g. kepatuhan.
- (2) Susunan organisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilengkapi dengan uraian tugas, wewenang, tanggung jawab, dan prosedur kerja secara tertulis, yang ditetapkan oleh Direksi.

4. Ketentuan ayat (1) Pasal 8 diubah dan Pasal 8 ditambahkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (4) sehingga Pasal 8 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8

- (1) Kegiatan usaha PPSP meliputi:
- a. Sekuritisasi;
  - b. Penyaluran Pinjaman dan/atau Penyaluran Pembiayaan untuk mendukung pembiayaan untuk keberlanjutan kepemilikan, kepenghunian, dan ketersediaan perumahan dan/atau permukiman;
  - c. peningkatan kapasitas terhadap pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan pembiayaan perumahan dan/atau permukiman;
  - d. pelaksanaan tugas khusus dari pemerintah; dan
  - e. kegiatan usaha lain di bidang pembiayaan perumahan dan/atau permukiman untuk mendorong pengembangan pasar pembiayaan sekunder perumahan sepanjang telah mendapat persetujuan Pemegang Saham.
- (2) Kegiatan usaha PPSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan berdasarkan Prinsip Syariah.
- (3) Penyelenggaraan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi ketentuan:
- a. prinsip keadilan (*'adl*), keseimbangan (*tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), dan universalisme (*alamiyah*);
  - b. tidak mengandung hal yang diharamkan, seperti *riba*, *maisir*, *gharar*, *zalim*, *risywah*, maksiat, dan objek haram; dan
  - c. dilakukan dengan menggunakan akad sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

- (4) Pemenuhan penggunaan akad sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dibuktikan dengan:
  - a. fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia atau pernyataan kesesuaian dengan Prinsip Syariah dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia yang menjadi dasar penggunaan akad; dan
  - b. opini kesesuaian dengan Prinsip Syariah dari DPS atas penggunaan akad tertentu untuk kegiatan usaha dimaksud.
5. Ketentuan ayat (2) dan ayat (4) Pasal 9 diubah dan di antara ayat (2) dan ayat (3) disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (2a), sehingga Pasal 9 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 9

- (1) Kegiatan Sekuritisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a dilakukan dengan cara membeli kumpulan Aset Keuangan dari Kreditur Asal dan penerbitan Efek Beragun Aset.
- (2) Dalam melaksanakan kegiatan Sekuritisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PPSP dapat berperan sebagai pihak koordinator global, penjamin, penata Sekuritisasi, dan/atau pendukung kredit.
- (2a) Kumpulan Aset Keuangan dari Kreditur Asal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi kriteria paling sedikit:
  - a. berasal dari tagihan kredit/pembiayaan yang diberikan oleh Kreditur Asal pada sektor perumahan dan permukiman;
  - b. memiliki kategori lancar pada saat dilakukan pembelian;
  - c. memiliki arus kas;

- d. dimiliki dan dalam pengendalian Kreditur Asal;
  - e. Aset Keuangan tidak sedang dijaminkan ke pihak lain atau tidak dalam sengketa dengan pihak lain; dan
  - f. dapat dipindahtangankan dengan bebas.
- (3) PPSP wajib memiliki prosedur yang memuat persyaratan mengenai kriteria Aset Keuangan yang dapat dilakukan Sekuritisasi.
- (4) PPSP wajib melaksanakan kegiatan pemantauan terhadap Efek Beragun Aset yang telah diterbitkan.
6. Di antara Pasal 9 dan Pasal 10 disisipkan 1 (satu) pasal yakni Pasal 9A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 9A

- (1) Pembelian kumpulan Aset Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dapat dicatat dalam laporan keuangan PPSP hingga memenuhi kelayakan ekonomis untuk disekuritisasi.
- (2) Untuk melaksanakan pencatatan Aset Keuangan dalam laporan keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PPSP wajib memiliki prosedur yang memuat:
- a. kriteria Aset Keuangan yang dapat dicatat dalam laporan keuangan;
  - b. kriteria kelayakan ekonomis; dan
  - c. mitigasi risiko jika Aset Keuangan yang telah dibeli tidak dapat disekuritisasi.
- (3) Kumpulan Aset Keuangan yang dicatat dalam laporan keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilindungi dengan asuransi kredit atau penjaminan kredit.
- (4) PPSP wajib melaporkan prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Otoritas Jasa Keuangan.
- (5) Prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk pertama kali wajib disampaikan paling lama 30 (tiga

puluh) hari kerja sejak Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini diundangkan.

- (6) PPSP wajib melaporkan setiap perubahan prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak perubahan prosedur ditetapkan.
  - (7) PPSP wajib mematuhi prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang telah disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan.
7. Ketentuan ayat (1) Pasal 10 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 10

- (1) Dalam pelaksanaan kegiatan Penyaluran Pinjaman dan/atau Penyaluran Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b, PPSP wajib memiliki kebijakan dan prosedur yang memperhatikan mitigasi risiko.
  - (2) Otoritas Jasa Keuangan melakukan penilaian terhadap kebijakan dan prosedur Penyaluran Pinjaman dan/atau Penyaluran Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
  - (3) Otoritas Jasa Keuangan dapat meminta PPSP untuk melakukan perbaikan terhadap kebijakan dan prosedur Penyaluran Pinjaman dan/atau Penyaluran Pembiayaan.
8. Ketentuan Pasal 11 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 11

- (1) Pembiayaan yang dilakukan oleh PPSP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b, wajib disertai aset dasar kredit/pembiayaan untuk keberlanjutan kepemilikan, penghunian, dan ketersediaan perumahan dan/atau permukiman.

- (2) Dalam hal Penyaluran Pinjaman dan/atau Penyaluran Pembiayaan disertai agunan berupa tagihan, tagihan dimaksud wajib memenuhi ketentuan:
- a. berasal dari kredit/pembiayaan untuk keberlanjutan kepemilikan, kepenghunan, dan ketersediaan perumahan dan/atau permukiman;
  - b. kolektibilitas dalam status lancar pada saat pengikatan agunan;
  - c. terdapat mitigasi risiko berupa:
    1. tagihan disertai agunan berupa tanah telah diikat dengan hak tanggungan tingkat pertama atau agunan selain tanah telah dilakukan pengikatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
    2. nasabah dilindungi asuransi jiwa; dan/atau
    3. tagihan disertai agunan selain tanah telah dilindungi asuransi.
- (3) Dalam hal agunan berupa tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c angka 1 tidak diikat dengan hak tanggungan tingkat pertama, PPSP wajib melakukan penutupan penjaminan kredit atau asuransi kredit terhadap Penyaluran Pinjaman dan/atau Penyaluran Pembiayaan yang disalurkan.
- (4) Dalam hal Penyaluran Pembiayaan dilakukan berdasarkan Prinsip Syariah, mekanisme asuransi atau penjaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) wajib dilakukan berdasarkan Prinsip Syariah.
- (5) Persyaratan tagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c dapat dikecualikan bagi tagihan yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas khusus dari pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf d.

9. Ketentuan Pasal 12 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 12

- (1) PPSP wajib melaporkan pelaksanaan tugas khusus dari pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf d dan kegiatan usaha lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf e, kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lama 15 (lima belas) hari kerja sejak tanggal pelaksanaan kegiatan usaha.
  - (2) Pelaporan pelaksanaan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan dengan melampirkan dokumen berupa:
    - a. uraian yang berisi skema atau mekanisme kegiatan usaha yang dilakukan;
    - b. bukti pengesahan DPS atas dokumen sebagaimana dimaksud dalam huruf a dalam hal kegiatan usaha dilakukan berdasarkan Prinsip Syariah;
    - c. bukti pelaksanaan tugas pemerintah berupa peraturan perundang-undangan atau keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah, bagi pelaporan atas pelaksanaan tugas khusus dari pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf d; dan
    - d. bukti persetujuan Pemegang Saham, bagi pelaporan kegiatan usaha lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf e.
10. Ketentuan Pasal 14 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 14

- (1) Untuk melaksanakan Pembiayaan Sekunder Perumahan, PPSP dapat melakukan penyertaan langsung.

- (2) Penyertaan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan pada badan usaha yang kegiatannya mendukung keberlanjutan kepemilikan, kepenghunian, dan ketersediaan perumahan dan/atau permukiman termasuk juga badan usaha dalam bidang pemberian fasilitas penjaminan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyertaan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Pemegang Saham.

11. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 19 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 19

- (1) PPSP wajib memperhitungkan penyisihan penghapusan aset terhadap:
  - a. aset dalam bentuk Penyaluran Pinjaman dan/atau Penyaluran Pembiayaan; dan
  - b. Aset Keuangan yang dicatat untuk Sekuritisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9A ayat (1), untuk membentuk cadangan.
- (2) Pembentukan cadangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling rendah:
  - a. 0% (nol persen) dari aset dengan kualitas lancar;
  - b. 5% (lima persen) dari aset dengan kualitas dalam perhatian khusus setelah dikurangi nilai agunan;
  - c. 15% (lima belas persen) dari aset dengan kualitas kurang lancar setelah dikurangi nilai agunan;
  - d. 50% (lima puluh persen) dari aset dengan kualitas diragukan setelah dikurangi nilai agunan; dan
  - e. 100% (seratus persen) dari aset dengan kualitas macet setelah dikurangi nilai agunan.

- (3) Ketentuan mengenai perubahan besaran pembentukan cadangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan.

12. Di antara Pasal 26 dan Pasal 27 disisipkan 1 (satu) pasal yakni Pasal 26A sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 26A

Ketentuan mengenai:

- a. likuiditas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15;
- b. permodalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16;
- c. kualitas aset sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17;  
dan
- d. penerapan manajemen risiko sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24,

berlaku secara mutatis mutandis bagi kegiatan usaha PPSP berdasarkan Prinsip Syariah.

13. Ketentuan ayat (2) dan ayat (3) Pasal 29 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 29

- (1) PPSP wajib menyusun laporan penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik pada setiap akhir tahun buku.
- (2) Laporan penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat tanggal 30 April tahun berikutnya.
- (3) Laporan penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit memuat:
  - a. transparansi penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik, paling sedikit pengungkapan seluruh aspek pelaksanaan prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3);

- b. penilaian atas penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23; dan
- c. rencana tindak yang meliputi tindakan korektif yang diperlukan dan waktu penyelesaian serta kendala/hambatan penyelesaiannya, jika masih terdapat kekurangan dalam penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik.

14. Di antara Pasal 29 dan Pasal 30 disisipkan 1 (satu) pasal yakni Pasal 29A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 29A

- (1) PPSP wajib menyampaikan laporan audit internal secara berkala setiap 3 (tiga) bulan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret, 30 Juni, 30 September, dan 31 Desember kepada Otoritas Jasa Keuangan.
- (2) Penyampaian laporan audit internal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat akhir bulan berikutnya.

15. Ketentuan Pasal 30 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 30

PPSP wajib menyampaikan hasil penilaian tingkat risiko sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 kepada Otoritas Jasa Keuangan, dengan ketentuan:

- a. untuk penilaian tingkat risiko posisi akhir tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) disampaikan paling lambat tanggal 31 Maret tahun berikutnya; dan
- b. untuk penilaian tingkat risiko sewaktu-waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) disampaikan sesuai dengan batas waktu yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

16. Ketentuan ayat (2) Pasal 31 diubah, ayat (3) dan ayat (4) Pasal 31 dihapus, sehingga Pasal 31 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 31

- (1) PPSP wajib menyusun rencana bisnis tahunan.
  - (2) Ketentuan mengenai rencana bisnis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai rencana bisnis lembaga jasa keuangan nonbank.
  - (3) Dihapus.
  - (4) Dihapus.
17. Ketentuan ayat (1) Pasal 35 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 35

- (1) PPSP wajib melaporkan perubahan alamat kantor pusat dan/atau kantor cabang secara tertulis kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lama 15 (lima belas) hari kerja sejak tanggal perubahan.
- (2) Pelaporan perubahan alamat kantor pusat dan/atau kantor cabang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menggunakan format 8 tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini, dilampiri dengan bukti kepemilikan atau penguasaan atas gedung kantor yang baru.

18. Ketentuan Pasal 36 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 36

Apabila jatuh tempo penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), Pasal 29 ayat (2), Pasal 29A,

dan/atau Pasal 30 jatuh pada hari libur, batas akhir penyampaian laporan pada hari kerja pertama berikutnya.

19. Judul BAB IX diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB IX  
PENGAWASAN

20. Ketentuan ayat (2) Pasal 39 diubah dan Pasal 39 ditambahkan 1 (satu) ayat yakni ayat (3), sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 39

- (1) Otoritas Jasa Keuangan melakukan pengawasan berbasis risiko terhadap PPSP.
  - (2) Dalam hal berdasarkan hasil pengawasan Otoritas Jasa Keuangan PPSP dinilai memiliki tingkat risiko tinggi, PPSP wajib menyampaikan rencana tindak yang paling sedikit memuat:
    - a. langkah perbaikan; dan
    - b. jangka waktu pemenuhan rencana tindak.
  - (3) Rencana tindak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib disampaikan paling lama 15 (lima belas) hari kerja sejak tanggal pemberitahuan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
21. Ketentuan ayat (1) Pasal 41 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 41

- (1) Direksi PPSP yang menyebabkan PPSP tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5), Pasal 4, Pasal 5 ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5), Pasal 6 ayat (1), Pasal 8 ayat (3), Pasal 9 ayat (2a), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 9A ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7), Pasal 10 ayat (1), Pasal 11 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan

ayat (4), Pasal 12 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 19 ayat (1), Pasal 21 ayat (1), Pasal 22 ayat (1), Pasal 23 ayat (1), Pasal 24 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 27 ayat (1), Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 29 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 29A, Pasal 30, Pasal 31 ayat (1), Pasal 32 ayat (1), Pasal 33 ayat (1), Pasal 34 ayat (1), Pasal 35 ayat (1), Pasal 37, Pasal 39 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 40 ayat (1), ayat (8), dan ayat (11) dikenai sanksi administratif berupa peringatan tertulis.

- (2) Sanksi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Otoritas Jasa Keuangan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan masa berlaku masing-masing 2 (dua) bulan.
- (3) Pemberian sanksi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan terhadap PPSP dengan tembusan kepada Pemegang Saham.
- (4) Dalam hal sebelum berakhirnya jangka waktu sanksi peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), PPSP telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Otoritas Jasa Keuangan mencabut sanksi peringatan tertulis.
- (5) Dalam hal jangka waktu surat peringatan tertulis ketiga berakhir dan PPSP belum dapat memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Otoritas Jasa Keuangan menginformasikan kepada Pemegang Saham mengenai pengenaan sanksi peringatan tertulis dimaksud.

## Pasal II

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 6 Juli 2022

KETUA DEWAN KOMISIONER  
OTORITAS JASA KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIMBOH SANTOSO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 7 Juli 2022

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

YASONNA H.LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2022 NOMOR 6/OJK

Salinan ini sesuai dengan aslinya  
Direktur Hukum 1  
Departemen Hukum

ttd

Mufli Asmawidjaja

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 12 /POJK.05/2022  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN  
NOMOR 4/POJK.05/2018  
TENTANG  
PERUSAHAAN PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN

I. UMUM

PPSP merupakan lembaga keuangan berbentuk perseroan terbatas yang didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan. PPSP diharapkan dapat membangun dan mengembangkan pasar Pembiayaan Sekunder Perumahan dalam rangka meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan kepemilikan, kependhunian, dan ketersediaan perumahan dan permukiman yang terjangkau oleh masyarakat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, pengaturan dan pengawasan atas PPSP dilakukan oleh Otoritas Jasa Keuangan. Selanjutnya, Otoritas Jasa Keuangan telah menetapkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Dalam rangka optimalisasi fasilitas pendanaan dari pasar pembiayaan sekunder perumahan serta mendukung peranan PPSP dalam mengembangkan pasar Pembiayaan Sekunder Perumahan, pemerintah telah menetapkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 100 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan. Secara umum peraturan presiden tersebut memperluas peran dan kegiatan usaha PPSP.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan juga mencakup ketentuan terkait kegiatan usaha PPSP. Oleh sebab itu, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dimaksud perlu disesuaikan agar dapat selaras dengan tujuan pemerintah dan ketentuan yang diterbitkan pemerintah terkait PPSP.

Sehubungan dengan hal tersebut, Otoritas Jasa Keuangan menetapkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal I

#### Angka 1

Cukup jelas.

#### Angka 2

##### Pasal 3

##### Ayat (1)

Cukup jelas.

##### Ayat (2)

Dihapus.

##### Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “kantor cabang” adalah kantor yang dapat menjalankan fungsi operasional yang berada di luar kantor pusat dari PPSP, termasuk kantor cabang dari UUS PPSP.

##### Ayat (4)

Cukup jelas.

##### Ayat (5)

Cukup jelas.

#### Angka 3

##### Pasal 4

Cukup jelas.

Angka 4

Pasal 8

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Penyaluran Pinjaman dan/atau Penyaluran Pembiayaan untuk mendukung pembiayaan dalam rangka keberlanjutan kepemilikan, kepenghunian, dan ketersediaan perumahan dan/atau permukiman antara lain:

1. pembiayaan pemilikan rumah;
2. pembiayaan pembangunan rumah di atas lahan milik sendiri;
3. pembiayaan perbaikan/renovasi rumah;
4. pembiayaan pembangunan proyek perumahan dan/atau proyek rumah susun guna mendukung ketersediaan perumahan dan permukiman;
5. pembiayaan mikro perumahan (*micro housing finance*);
6. pembiayaan pelepasan rumah (*reverse mortgage*);
7. pembiayaan rumah dengan skema sewa-beli; dan
8. pembiayaan kerja sama pemerintah dengan badan usaha (KPBU) di bidang perumahan dan permukiman.

Contoh rumah adalah rumah tapak, rumah susun, rumah usaha, dan/atau jenis rumah lainnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penyaluran Pinjaman dan/atau Penyaluran Pembiayaan tidak termasuk pembiayaan primer kepada pihak manapun kecuali untuk pelaksanaan tugas khusus dari pemerintah.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “peningkatan kapasitas” antara lain pemberian pelatihan atau *capacity building* bagi penyelenggara pembiayaan perumahan. Contohnya memberikan pelatihan atau pendampingan.

Contoh pihak yang terlibat dalam pembiayaan perumahan dan/atau permukiman antara lain Bank Perkreditan Rakyat, Bank Pembangunan Daerah, dan Perusahaan Pembiayaan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “tugas khusus dari pemerintah” adalah pelaksanaan kegiatan usaha yang didasarkan atas penugasan yang berasal dari pemerintah pusat yang dituangkan baik di dalam peraturan perundangan undangan, keputusan yang ditetapkan oleh pemerintah pusat atau surat menteri yang menyelenggarakan urusan di bidang keuangan.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “kegiatan usaha lain” adalah kegiatan usaha selain Pembiayaan Sekunder Perumahan dan pelaksanaan tugas khusus dari pemerintah yang dilakukan dalam rangka mendukung pembangunan dan pengembangan di bidang pembiayaan perumahan dan/atau permukiman.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “*adl*” adalah menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya, dan memberikan sesuatu hanya pada yang berhak serta memperlakukan sesuatu sesuai posisinya.

Yang dimaksud dengan “*tawazun*” adalah meliputi keseimbangan aspek material dan spiritual, aspek privat dan publik, sektor keuangan dan sektor riil,

bisnis dan sosial, dan keseimbangan aspek pemanfaatan dan kelestarian.

Yang dimaksud dengan “*masalah*” merupakan segala bentuk kebaikan yang berdimensi duniawi dan ukhrawi, material dan spiritual serta individual dan kolektif serta harus memenuhi 3 (tiga) unsur yakni kepatuhan syariah (*halal*), bermanfaat dan membawa kebaikan (*thoyib*) dalam semua aspek secara keseluruhan yang tidak menimbulkan kemudharatan.

Yang dimaksud dengan “*alamiyah*” adalah dapat dilakukan oleh, dengan, dan untuk semua pihak yang berkepentingan (*stakeholders*) tanpa membedakan suku, agama, ras dan golongan, sesuai dengan semangat kerahmatan semesta (*rahmatan lil alamin*).

Yang dimaksud dengan “*riba*” adalah penambahan pendapatan secara tidak sah (batil) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhli*), atau dalam transaksi pinjam meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*).

Yang dimaksud dengan “*maisir*” adalah transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan.

Yang dimaksud dengan “*gharar*” adalah transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah.

Yang dimaksud dengan “*zalim*” adalah transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

Yang dimaksud dengan “*risywah*” adalah tindakan suap dalam bentuk uang, fasilitas, atau bentuk lainnya yang melanggar hukum sebagai upaya mendapatkan fasilitas atau kemudahan dalam suatu transaksi.

Yang dimaksud dengan “maksiat” adalah tindakan manusia yang melanggar hukum moral yang bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Yang dimaksud dengan “objek haram” adalah transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah.

Ayat (4)

Cukup jelas.

## Angka 5

### Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “koordinator global” adalah pihak yang bertanggung jawab dalam mengoordinasikan secara keseluruhan proses transaksi, termasuk melakukan penunjukan para pihak yang terlibat dalam transaksi Sekuritisasi, mengoordinasikan dan menjadi penghubung dengan instansi dan lembaga pemerintah terkait, serta bertanggung jawab terhadap kinerja pihak-pihak penunjang transaksi Sekuritisasi.

Yang dimaksud dengan “penata Sekuritisasi” yang biasa dikenal dengan *arranger* adalah pihak yang menyiapkan dan mengatur seluruh transaksi Sekuritisasi.

Yang dimaksud dengan “pendukung kredit” yang biasa dikenal dengan *credit enhancer* adalah pihak yang memberikan fasilitas untuk meningkatkan kualitas dan nilai Aset Keuangan dan/atau surat berharga dan dalam transaksi Sekuritisasi maupun untuk pemberian fasilitas pinjaman.

Ayat (2a)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Angka 6

Pasal 9A

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “dapat dicatat” adalah Aset Keuangan yang dibeli oleh PPSP dicatat dalam laporan keuangan sampai dengan Aset Keuangan tersebut memenuhi kelayakan ekonomis untuk disekuritisasi.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Contoh Aset Keuangan tidak dapat disekuritisasi antara lain Aset Keuangan yang dibeli dari Kreditur Asal dalam rangka Sekuritisasi dan dicatat dalam laporan keuangan PPSP dalam kondisi macet.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Angka 7

Pasal 10

Cukup jelas.

Angka 8

Pasal 11

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “aset dasar” adalah aset yang menjadi dasar Penyaluran Pinjaman dan/atau

Penyaluran Pembiayaan yang dapat diikat sebagai agunan.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Angka 1

Yang dimaksud dengan “pengikatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan” antara lain jaminan fidusia.

Angka 2

Cukup jelas.

Angka 3

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Angka 9

Pasal 12

Cukup jelas.

Angka 10

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Contoh penyertaan langsung pada badan usaha yang kegiatannya mendukung keberlanjutan kepemilikan, kepenghunan, dan ketersediaan perumahan dan/atau permukiman adalah penyertaan langsung pada perusahaan pengembang perumahan.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Angka 11  
Pasal 19  
Cukup jelas.

Angka 12  
Pasal 26A  
Cukup jelas.

Angka 13  
Pasal 29  
Cukup jelas.

Angka 14  
Pasal 29A  
Cukup jelas.

Angka 15  
Pasal 30  
Cukup jelas.

Angka 16  
Pasal 31  
Ayat (1)  
Cukup jelas.  
Ayat (2)  
Cukup jelas.  
Ayat (3)  
Dihapus.  
Ayat (4)  
Dihapus.

Angka 17  
Pasal 35  
Cukup jelas.

Angka 18

Pasal 36

Cukup jelas.

Angka 19

Cukup jelas.

Angka 20

Pasal 39

Cukup jelas.

Angka 21

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal II

Cukup jelas.